

**Ordonnance relative à la conversion des logements
en copropriétés et en coopératives d'habitation
(Condominium and Cooperative Conversion Ordinance)**

QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES AUX PROPRIÉTAIRES ET AUX LOCATAIRES
Mis à jour le 14 mai 2021

Objectif

Question #1 : Que vise l'Ordonnance relative à la conversion des logements en copropriétés et en coopératives d'habitation ?

Réponse : L'Ordonnance relative à la conversion des logements en copropriété et en coopératives d'habitation offre principalement une protection aux locataires qui risquent d'être déplacés à la suite de la conversion des logements en copropriétés ou en coopératives d'habitation.

Question #2 : Puis-je convertir ma propriété en copropriété ou en coopérative d'habitation ?

Réponse : Oui. Il n'y a pas de moratoire sur les conversions des logements en copropriété ou en coopérative d'habitation. Les personnes qui souhaitent convertir leur propriété en copropriété ou en coopérative d'habitation doivent en informer les locataires en bonne et due forme, élaborer un plan de conversion avec le service en charge du développement des quartiers (Department of Neighborhood Development - DND) et obtenir un permis de conversion auprès du département des services d'inspection (Inspectional Services Department - ISD). Consultez la foire aux questions (FAQ) sur la procédure d'obtention du permis de conversion pour plus d'informations.

Question #3 : Quelles sont les propriétés couvertes par l'Ordonnance relative à la conversion des logements en copropriétés et en coopératives d'habitation ?

Réponse : À quelques exceptions près, l'ordonnance s'applique à tout immobilier résidentiel construit avant décembre 1983 et qui compte quatre unités locatives ou plus, et dans des cas où le propriétaire a l'intention de convertir l'immobilier en une copropriété résidentielle ou en une coopérative d'habitation, soit par la conversion des unités d'habitation existantes, soit par leur démolition et la construction d'une nouvelle copropriété ou d'une nouvelle coopérative d'habitation.

Question #4 : Quand puis-je déposer un acte de propriété d'une copropriété au bureau d'enregistrement des actes (Registry of Deeds)?

Réponse : Le propriétaire d'un bien immobilier peut déposer un acte de propriété au bureau d'enregistrement des actes à tout moment, mais il ne peut procéder à la vente d'une unité d'habitation particulière avant qu'un permis de conversion n'ait été délivré pour cette unité par le département des services d'inspection.

Logements occupés

Question #1 : Qui a droit à la protection des locataires en vertu de la nouvelle ordonnance relative à la conversion des logements en copropriétés et en coopératives d'habitation ?

Réponse : Tout locataire qui vit dans une unité de logement au moment où un propriétaire fait part de son intention de convertir cette unité en copropriété ou en coopérative d'habitation a droit à la protection des locataires accordée par l'ordonnance.

Question #2 : Certains locataires bénéficient-ils de protection renforcée ?

Oui. Les ménages dont le locataire est âgé de 62 ans ou plus, ou les ménages dont le locataire est atteint d'un handicap mental ou physique, tel que défini dans l'ordonnance, et/ou les ménages dont le revenu combiné est égal ou inférieur à 80 % du revenu médian de la zone pour les 12 mois précédant immédiatement la signification de l'avis de conversion (ci-après dénommés "revenu faible/modéré") ont droit à de meilleures protections. Le service en charge de la stabilité en matière de logement (Office of Housing Stability - OHS) peut aider les locataires qui ont des questions sur les protections renforcées et leur fournir une assistance en matière de documentation. Appelez l'OHS au 617-635-4200 pour obtenir de l'aide.

Question #3 : Si j'ai des locataires, à quel moment dois-je les informer que je voudrais convertir leur logement en une copropriété ou en une coopérative d'habitation ?

Réponse : Un propriétaire est tenu d'informer tous les locataires de son intention de convertir la location en copropriété ou en coopérative d'habitation dès qu'il a l'intention de procéder à la conversion, comme le précise l'ordonnance. Les locataires doivent être informés de l'intention du propriétaire avant que celui-ci ne soumette une demande de plan de conversion au DND.

Question #4 : **Quel avis dois-je envoyer à mes locataires ? Dois-je également envoyer l'avis aux locataires au DND ?**

Réponse : Le formulaire d'avis aux locataires doit être fourni à tous les locataires au moment de l'intention de conversion. Les propriétaires peuvent fournir leur propre avis en plus du formulaire requis, s'ils le désirent. Une copie du formulaire d'avis aux locataires doit être fournie au DND en même temps qu'elle est fournie au locataire.

Question #5 : **Si un locataire parle une autre langue que l'anglais, comment doit-il être informé ?**

Réponse : Le propriétaire doit fournir l'avis au locataire dans la langue de ce dernier. Le DND assure la traduction des avis dans dix langues.

Question #6 : **Quel est le délai de préavis du locataire et quelle est sa durée ?**

Réponse : La période de préavis du locataire est la période pendant laquelle un locataire a le droit de rester dans le logement après avoir reçu un avis du propriétaire l'informant de son intention de vendre le logement en tant que copropriété ou coopérative d'habitation, que le locataire ait un bail ou qu'il soit locataire au mois. Un locataire ne peut pas être expulsé pendant cette période, sauf si l'expulsion est due à une violation substantielle du bail, et non à la facilitation de la vente d'un logement en copropriété ou en coopérative d'habitation.

Actuellement, il existe une période de préavis d'un an pour tous les locataires qui ne sont pas des personnes âgées, handicapées ou à faible ou moyen revenu.

Pour les locataires qui sont des personnes âgées, à faible ou moyen revenu et/ou handicapées, la période de préavis est de cinq ans.

Si un ménage/locataire reçoit un préavis d'un an et que l'on détermine par la suite que ce ménage est admissible à un préavis de cinq ans, le propriétaire ne peut obtenir un permis de conversion pour ce logement particulier avant que la période de cinq ans ne soit écoulée ou que le ménage n'ait été relogé de façon appropriée, selon la première éventualité. Un permis de conversion peut être obtenu pour les logements occupés par des ménages remplissant les conditions requises après l'expiration du préavis d'un an.

Question #7 : **Les locataires ont-ils droit à une indemnité de réinstallation ?**

Réponse : Oui, tous les locataires ont droit à une indemnité de réinstallation. Les locataires qui sont des personnes âgées, des personnes handicapées et/ou des personnes à revenu faible ou modéré ont droit à une indemnité de réinstallation de 15.000 \$; tous les autres locataires ont droit à une indemnité de réinstallation de 10.000 \$. Cette indemnité est versée par unité de logement, et non par locataire.

Question #8 : En tant que locataire, dois-je rester dans le logement pendant toute la période de préavis ?

Réponse : Non. En tant que locataire, vous avez le droit de rester pendant toute la période de préavis, mais vous avez également le droit de quitter le logement à tout moment après avoir donné un préavis de 30 jours au propriétaire. Vous avez toujours droit à l'indemnité de réinstallation, même si vous quittez votre logement avant la fin de la période de préavis. Vous devez vous assurer que vous comprenez tous vos droits avant de décider si vous devez quitter votre logement avant la fin de la période de préavis.

Question #9 : Le loyer d'un locataire peut-il être augmenté pendant la période de préavis ?

Réponse : Oui, mais les augmentations de loyer sont limitées. Le loyer du locataire ne peut être augmenté de plus de 10 % par an, ou du pourcentage de l'indice des prix à la consommation publié par le ministère du Travail des États-Unis (US Department of Labor), pour l'année civile précédant immédiatement la date à laquelle le contrat de location de logement est prorogé, le montant le moins élevé étant retenu.

Question #10 : Le propriétaire peut-il rénover mon logement pendant la période de préavis ?

Réponse : Oui, bien que le locataire ait le droit de protection contre toute perturbation déraisonnable et de toute violation de la jouissance paisible en raison de la remise en état, des réparations ou des améliorations effectuées par le propriétaire pendant la période de préavis.

Question #11 : Qui a droit à une aide à la recherche de logement de la part du propriétaire ?

Réponse : Tout locataire âgé, handicapé ou à revenu faible/modéré a droit à une aide à la recherche de logement de la part de son propriétaire pour trouver un logement locatif accessible, de taille appropriée et comparable au précédent dans la ville de Boston ou, s'il le souhaite, dans son quartier actuel.

Question #12 : D'autres conditions de la location peuvent-elles être modifiées pendant la période de préavis ?

Réponse : Aucune condition de la location ne peut être modifiée pendant la période de préavis, à l'exception du montant du loyer.

Droit d'achat

Question #1 : Qu'est ce que c'est que le droit d'achat du locataire ?

Réponse : Un locataire résidant dans un logement en cours de conversion a le droit d'acheter ce logement.

Question #2 : **Qui dispose du droit d'achat ?**

Réponse : Tout locataire qui réside actuellement dans un logement au moment où le propriétaire fait part de son intention de vendre le logement en tant que copropriété ou coopérative d'habitation a le droit de l'acheter. Les locataires disposent d'un délai de 120 jours à compter de la date de l'offre du propriétaire pour signer un contrat d'achat et de vente.

Question #3 : **Comment sont fixés les prix de vente ?**

Réponse : Le propriétaire de l'immobilier fixe le prix, lequel ne peut être supérieur aux prix proposés au public ou à un tiers.

Question #4 : **Comment mon droit d'achat est-il affecté si le propriétaire compte détruire mon unité ?**

Réponse : Si votre logement est détruit, soit par démolition, soit par combinaison avec un autre logement, vous avez toujours le droit d'acheter un logement dans la propriété convertie. Si plus d'un locataire souhaite acquérir le même logement, le DND organisera une loterie pour déterminer le locataire qui pourra acheter le logement.

Propriétés/unités de logement vacantes

Question #1 : **Dois-je vider l'unité de logement de mes locataires afin de la convertir en copropriété ou en coopérative d'habitation ?**

Réponse : Non. Le fait de vider l'unité de logement aux fins d'une conversion en copropriété ou en coopérative d'habitation constitue une expulsion et n'est pas autorisé avant l'obtention d'un permis de conversion.

Question #2 : **Quelle est la procédure à suivre pour obtenir un permis de conversion si la propriété est inoccupée ?**

Réponse : Si vous possédez ou achetez une propriété vacante et que vous souhaitez convertir les logements en copropriétés ou en coopératives d'habitation, le propriétaire doit d'abord entrer en contact avec le DND et fournir des documents concernant tout locataire qui aurait pu habiter la propriété au cours des 12 mois précédents. Le DND déterminera si la propriété est vacante depuis au moins un an. Le propriétaire peut alors demander un permis de conversion à l'ISD. Si la propriété n'a pas été vacante pendant au moins un an, vous pouvez être tenu responsable des coûts ou des pénalités associés à la conversion inappropriée de la propriété.

Question #3 : Un logement vacant peut-il être loué après l'approbation du plan de conversion ? Peut-il l'être avant que la conversion en copropriété ou en coopérative d'habitation ait lieu ?

Réponse : Oui, un logement peut être loué pendant la période où le plan de conversion est en vigueur, mais le locataire ne bénéficiera d'aucun des avantages au titre de l'ordonnance relative à la conversion des logements en copropriété ou en coopérative d'habitation.

Processus d'obtention du permis de conversion

Question #1 : **Quelles sont les étapes du processus de conversion ?**

Réponse : Voici un résumé des étapes du processus de conversion

- 1) Le propriétaire informe les locataires de leurs droits en vertu de l'Ordonnance
 - a) Utiliser le formulaire de notification élaboré par le DND.
 - b) Soumettre au DND une copie de l'avis envoyé à chaque locataire et enregistrer le projet auprès du DND.
- 2) Un plan de conversion est créé
 - a) Le propriétaire de l'immeuble fournit au DND des renseignements sur les locataires.
 - b) Le DND communique avec les locataires pour confirmer leur admissibilité aux avantages élargis de la conversion.
 - c) Le DND et le propriétaire de l'immeuble élaborent un plan de conversion.
- 3) Le plan de conversion est mis en œuvre
 - a) Le DND effectue le suivi des avis aux locataires, ainsi que les activités de réinstallation et de droit d'achat.
- 4) Le propriétaire dépose une demande de permis de conversion auprès de l'ISD.
 - a) L'ISD entre en contact avec le DND pour obtenir des documents attestant que les exigences du plan de conversion ont été respectées.
 - b) L'ISD délivre un permis qui permet la vente d'une ou de plusieurs unités de logement.
- 5) Le propriétaire procède à la vente des unités de logement.

Question #2 : **Quels critères le département des services d'inspection (ISD, Inspectional Services Department) utilisera-t-il pour décider de délivrer ou non un permis ?**

Réponse : le DND fera une recommandation à l'ISD selon que le propriétaire a fourni ou non tous les documents demandés, qu'il a satisfait aux exigences d'un plan de conversion et qu'il s'est conformé à toutes les dispositions de l'Ordonnance relative à la conversion des logements en copropriétés et en coopératives d'habitation.

Question #3 : **Les permis de conversion expirent-ils ?**

Réponse : Oui. Si un propriétaire ne vend pas le logement qu'il a converti en copropriété ou en coopérative dans les deux ans qui suivent la réception d'un permis de conversion, le permis devient caduc. En outre, si un demandeur ne dépose pas un acte de propriété auprès du bureau d'enregistrement des actes dans une période d'un an qui suit la réception du permis de conversion, ou si l'acte de propriété ou les statuts d'organisation ont été annulés et que la propriété n'est plus une copropriété ou une coopérative, le permis devient caduc.

**L'Ordonnance peut être consultée ici :
boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance**

Si vous avez des questions ou des préoccupations, n'hésitez pas à appeler le 617-635-3880 ou à envoyer un courriel à condocoop@boston.gov.